



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

IGVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Finesia Rizzo**

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesia.rizzo@gmail.com

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
65/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GORLA MINORE VIA MADONNA DELL'ALBERO ANGOLO VIA ALFREDO DI DIO 3-30, della superficie commerciale di **454,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è collocato all'interno di una porzione di villa bifamiliare posta all'angolo tra via Madonna dell'Albero e via Alfredo di Dio . La villa è inserita in un contesto urbanistico residenziale ma prossimo al centro di Gorla Minore. La porzione di bifamiliare confina sul lato nord con altra proprietà, sul lato ovest con l'altra porzione di bifamiliare, sul lato sud con via Madonna dell'Albero, sul lato est con via Alfredo di Dio

L'immobile presenta un buon livello qualitativo di finiture esterne poichè di costruzione relativamente recente con l'ultima variante per completamento opere risalente al 2014 e agibilità del 2016 / 2017. Presenta mattoni faccia vista, tetto e infissi in legno, marciapiede intorno al fabbricato con fascia verde ben curata sui lati adiacenti via Alfredo Di Dio e via Madonna dell'Albero.

Questa porzione di bifamiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Al piano interrato, oltre i locali accessori, si trovano tre posti auto con accessi dalla rampa singoli, ovvero ciascuno con serranda propria ma senza pareti divisorie interne a delimitarne lo spazio.

La zona residenziale è divisa in due appartamenti comunicanti tra loro, uno di maggiore consistenza dell'altro:

Il sub. 503 e il sub 504

Tutte le unità hanno in comune il marciapiede esterno, la fascia verde esterna, cancello con corsello e rampa box, vano scala individuati ai sub. 501 e 502 come Beni Comuni non Censibili, nei termini meglio specificati nel paragrafo consistenza catastale del lotto.

E' stato reperito APE relativo al sub 503 (vedi ALL. 2) come meglio specificato nel paragrafo dedicato, da cui si evince l'indice EPh ossia l'indice di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento che determina la classe energetica invernale pari a Classe D.

Benchè la quota di proprietà [REDACTED] sia del 50% , la vendita avrà per oggetto la piena proprietà dell'immobile poichè non facilmente divisibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1857 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELL'ALBERO N. 3, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 12 particella 1857 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA ALFREDO DI DIO N.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

- foglio 12 particella 1857 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA ALFREDO DI DIO N. 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 5 particella 1857 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana pr, indirizzo catastale: via Madonna dell'Albero, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Questo subalterno non è citato direttamente nell'atto di pignoramento ma in quanto Bene Comune non Censibile è assegnato all'abitazione e ai box. Si tratta di un Bene Comune non censibile che consiste in vano scala da piano seminterrato a piano terra. In particolare nell'elaborato planimetrico, di cui all'ALL. 5, si rileva che il sub 501 è assegnato ai subalterni 3,4,5,503 e 504 del mappale 1857 ma che, in virtù della distribuzione planimetrica degli accessi ai due appartamenti, l'assegnazione di questo ultimo sub appare incongrua. Invece l'altro Bene Comune non Censibile, il sub 502, che è assegnato ai sub 3,4,5,503, appare carente del sub 504 in virtù dell'accesso esistente su via A. di Dio. L'assegnazione dei subalterni di appartenenza per questi due Beni Comuni non Censibili appare invertita. Vedi ALL 5 elaborato planimetrico
- foglio 5 particella 1875 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana pr, indirizzo catastale: via Madonna dell'Albero, piano: S1- T  
 Questo subalterno non è citato direttamente nell'atto di pignoramento ma in quanto Bene Comune non Censibile è assegnato ai box. Questo Bene Comune non censibile consiste in scivolo, rampa scivolo, cortile. In particolare nell'elaborato planimetrico, di cui all'ALL. 5, si rileva che il sub 502, che è assegnato ai sub 3,4,5,503, appare carente del sub 504 in virtù dell'accesso esistente su via A. di Dio. Mentre il sub 501 è assegnato ai subalterni 3,4,5,503 e 504 del mappale 1857. In virtù della distribuzione planimetrica degli accessi ai due appartamenti, si segnala che l'assegnazione al sub 504 appare incongrua. L'assegnazione dei subalterni di appartenenza per questi due Beni Comuni non Censibili appare invertita. VEDI ALL 5 elaborato planimetrico
- foglio 12 particella 1875 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via A. Di Dio 32, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 12 particella 1857 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Via A. Di Dio 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>454,06 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 557.512,23</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 501.761,01</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **501.761,01**

Data della valutazione: **15/05/2024**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La proprietà attualmente è condivisa per 1/2 ciascuno tra [REDACTED] in regime di separazione dei beni. I subalterni 504 e 5 sono oggetto di Comodato d'uso a favore di [REDACTED] a far data dal 4-12-2017 di durata illimitata (ALL 11)

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Dottor Vito Pinto del 26/04/2023.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2007 a firma di Notaio Lupinacci Busto A. ai nn. 83591/12867 di repertorio, iscritta il 12/04/2007 a Agenzia delle Entate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55085/13655, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 705.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/11/2018 ai nn. 144499/26769, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 41.624,62.

Ipoteca esattoriale

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1067 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 40558/27980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili eseguito da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 08/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 65 di repertorio, trascritta il 11/03/2024 a Milano 2 ai nn. 30484 / 21915, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza di cui all'art.600 - co 2 cpc (artt. 1113 e 2646 CC)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di divisione è l'ALL 1.

Si evidenzia che:

- i sig.ri [REDACTED] acquistaronο dalla [REDACTED] tutto il lotto su cui è stata edificata la costruzione bifamiliare con atto del 29.07.1998 n. 4561/1303 Notaio Maria Gabriella Crespi in Busto A. trascritto a Milano 2 il 03.08.1998 ai nn. 66196/1303

- i sig.ri [REDACTED] cedettero la quota indivisa di 1/2 ai [REDACTED] con atto del 16/07/2002 n. 138807/8900 trascritto il 25/07/2002 a Milano 2 ai nn. 97234/56742 Notaio Paolantonio in Busto A.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 23/09/2003), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di NOTAIO MARTINO LUPINACCI DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 79904/10535 di repertorio, trascritto il 03/10/2003 a MILANO 2 ai nn. 143804/87087.

Il titolo è riferito solamente a immobili del Comune di Gorla Minore catasto Fabbricati Fg.5 - Mapp. 1857, 1860, .

Con questo atto è stata sciolta la comproprietà dei [REDACTED] dai [REDACTED] [REDACTED] instaurata con atto Notaio Paolantonio del 16/07/2022

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 23/09/2003), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di NOTAIO MARTINO LUPINACCI DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 79904/10535 di repertorio, trascritto il 03/10/2003 a MILANO 2 ai nn. 143804/87087.

Il titolo è riferito solamente a immobili del Comune di Gorla Minore catasto Fabbricati Fg.5 - Mapp. 1857, 1860, .

Con questo atto è stata sciolta la comproprietà dei [REDACTED] dai [REDACTED] [REDACTED] instaurata con atto Notaio Paolantonio del 16/07/2022

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Esiste negli archivi comunali la DIA 28/2013 del 14.08.2013 che è stata annullata su richiesta dei proprietari in data 09.12.2013

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **04/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato con costruzione nuova bifamiliare e deroga distanze.

Il titolo è stato poi volturato anche a nome di

Sanatoria N. **02/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere difformi dalla C.E. 4/2002

DIA N. **40/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

D.I.A. N. **09/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' ABITATIVE E COMPLETAMENTO VARIANTE DELLA P.E. 40/2006, presentata il 24/02/2014 con il n. 1985 di protocollo, agibilità del 15/02/2016 con il n. 1804 di protocollo.

LA DIA 09/2014 è allegata in ALL. 4- LA SCIA per segnalare l'agibilità del 15.02.2016 era parziale, ovvero riferita al Fg. 12 - Mapp. 1857 - Sub. 503,3,4,5 (Vedi ALL. 3). In data 27.03.2017 con prot 3835 è stata depositata una nuova SCIA avente come oggetto la segnalazione di agibilità per il sub 504 (Vedi ALL. 3)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di perizia è un unico lotto, costituito da due unità comunicanti destinate a residenza e tre posti auto con la condivisione di spazi comuni ed ingressi. Questi ultimi sono beni comuni non censibili, come meglio specificato nel paragrafo dell'individuazione catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano cantina è stato realizzato un disimpegno tra lo sbarco della scala interna ed il locale cantina. (normativa di riferimento: PGT VIGENTE)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA - OPERE INTERNE: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a FG. 12 MAPP. 1857 SUB 503 - PIANO CANTINA



estratto di mappa



ortofoto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile poichè al piano cantina non è stato rappresentato il disimpegno realizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie catastali sub 503: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a FG. 12 - MAPP. 1857 - SUB. 503



posti auto piano interrato



corsello posti auto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GORLA MINORE VIA MADONNA DELL'ALBERO ANGOLO VIA ALFREDO  
DI DIO 3-30

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORLA MINORE VIA MADONNA DELL'ALBERO ANGOLO VIA ALFREDO DI DIO 3-30, della superficie commerciale di **454,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è collocato all'interno di una porzione di villa bifamiliare posta all'angolo tra via Madonna dell'Albero e via Alfredo di Dio . La villa è inserita in un contesto urbanistico residenziale ma prossimo al centro di Gorla Minore. La porzione di bifamiliare confina sul lato nord con altra proprietà, sul lato ovest con l'altra porzione di bifamiliare, sul lato sud con via Madonna dell'Albero, sul lato est con via Alfredo di Dio

L'immobile presenta un buon livello qualitativo di finiture esterne poichè di costruzione relativamente recente con l'ultima variante per completamento opere risalente al 2014 e agibilità del 2016 / 2017. Presenta mattoni faccia vista, tetto e infissi in legno, marciapiede intorno al fabbricato con fascia verde ben curata sui lati adiacenti via Alfredo Di Dio e via Madonna dell'Albero.

Questa porzione di bifamiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Al piano interrato, oltre i locali accessori, si trovano tre posti auto con accessi dalla rampa singoli, ovvero ciascuno con serranda propria ma senza pareti divisorie interne a delimitarne lo spazio.

La zona residenziale è divisa in due appartamenti comunicanti tra loro, uno di maggiore consistenza dell'altro:

Il sub. 503 e il sub 504

Tutte le unità hanno in comune il marciapiede esterno, la fascia verde esterna, cancello con corsello e rampa box, vano scala individuati ai sub. 501 e 502 come Beni Comuni non Censibili, nei termini meglio specificati nel paragrafo consistenza catastale del lotto.

E' stato reperito APE relativo al sub 503 (vedi ALL. 2) come meglio specificato nel paragrafo dedicato, da cui si evince l'indice EPh ossia l'indice di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento che determina la classe energetica invernale pari a Classe D.

Benchè la quota di proprietà XXXXXXXXXX sia del 50% , la vendita avrà per oggetto la piena proprietà dell'immobile poichè non facilmente divisibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1857 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, indirizzo catastale: VIA MADONNA DELL'ALBERO N. 3, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 12 particella 1857 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA ALFREDO DI DIO N.30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 12 particella 1857 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA ALFREDO DI DIO N. 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- foglio 5 particella 1857 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana pr, indirizzo catastale: via Madonna dell'Albero, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Questo subalterno non è citato direttamente nell'atto di pignoramento ma in quanto Bene Comune non Censibile è assegnato all' abitazione e ai box. Si tratta di un Bene Comune non censibile che consiste in vano scala da piano seminterrato a piano terra. In particolare



nell'elaborato planimetrico, di cui all'ALL. 5, si rileva che il sub 501 è assegnato ai subalterni 3,4,5,503 e 504 del mappale 1857 ma che, in virtù della distribuzione planimetrica degli accessi ai due appartamenti, l'assegnazione di questo ultimo sub appare incongrua. Invece l'altro Bene Comune non Censibile, il sub 502, che è assegnato ai sub 3,4,5,503, appare carente del sub 504 in virtù dell'accesso esistente su via A. di Dio. L'assegnazione dei subalterni di appartenenza per questi due Beni Comuni non Censibili appare invertita. Vedi ALL 5 elaborato planimetrico

- foglio 5 particella 1875 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana pr, indirizzo catastale: via Madonna dell'Albero, piano: S1- T

Questo subalterno non è citato direttamente nell'atto di pignoramento ma in quanto Bene Comune non Censibile è assegnato ai box. Questo Bene Comune non censibile consiste in scivolo, rampa scivolo, cortile. In particolare nell'elaborato planimetrico, di cui all'ALL. 5, si rileva che il sub 502, che è assegnato ai sub 3,4,5,503, appare carente del sub 504 in virtù dell'accesso esistente su via A. di Dio. Mentre il sub 501 è assegnato ai subalterni 3,4,5,503 e 504 del mappale 1857. In virtù della distribuzione planimetrica degli accessi ai due appartamenti, si segnala che l'assegnazione al sub 504 appare incongrua. L'assegnazione dei subalterni di appartenenza per questi due Beni Comuni non Censibili appare invertita. VEDI ALL 5 elaborato planimetrico

- foglio 12 particella 1875 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via A. Di Dio 32, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

- foglio 12 particella 1857 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Via A. Di Dio 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



*vista dell'immobile all'angolo tra le vie Madonna dell'Albero e Alfredo di Dio*



*vista aerea con individuazione porzione bifamiliare*



*vista del marciapiede e fascia verde comuni su via Madonna*



*vista del marciapiede e fascia verde comuni su via Alfredo di Dio*

*dell'Albero*



*vista ingresso carraio su via Alfredo Di Dio*

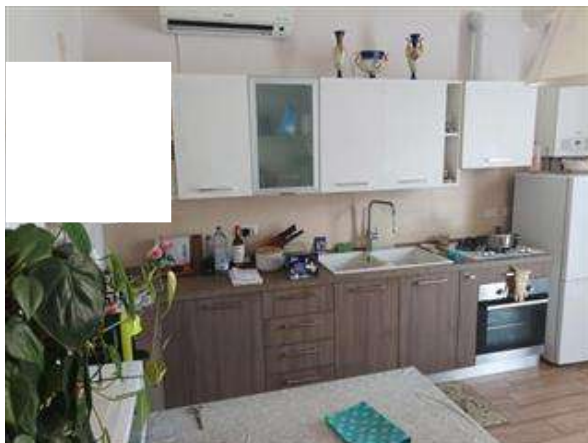
*Dio*



*vista rampa box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*interni monocale*



*interni monocale*



*interni monolocale*



*interni monolocale*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è così composto:

un piano interrato con diversi locali cantina, ripostiglio lavanderia e tre box ecc...

un piano terra con appartamento grande composto da soggiorno, cucina, bagno, camera, terrazzo scoperto sulla rampa box, e da appartamento piccolo monolocale con bagno.

un piano primo con due camere, ampio bagno, ampio disimpegno, due ripostigli, balcone e terrazzo coperto

L'accesso pedonale principale è tramite un cancelletto in ferro con tettoia sulla via Madonna Dell'Albero. Il secondo accesso pedonale è su via Alfredo di Dio. L'accesso al piano seminterrato, dove si sviluppano il piano cantina e i tre posti auto posti in un locale unico con accessi separati, avviene tramite scala interna e corsello con rampa e cancello carraio elettrico da via Alfredo Di Dio.

L'immobile possiede sui due lati liberi un'area verde individuata come Bene comune non censibile ed assegnata ai due sub delle abitazioni.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione e di finiture degli infissi e rivestimenti, si tratta infatti di un immobile di recente costruzione e l'ultimo intervento di manutenzione risale al 2014.

L'appartamento più grande a piano terra, in prossimità dell'ingresso, si sviluppa con la zona giorno e cucina separata dal soggiorno. Un disimpegno centrale distribuisce la zona notte sullo stesso piano terra dove si trova il bagno ed una camera matrimoniale con annessa cabina armadio.

Dalla zona camera si sviluppa un terrazzo scoperto piastrellato con affaccio sulla rampa box particolarmente ampio, mentre l'intero perimetro esterno della zona giorno è stato piastrellato.

Dal soggiorno la scala interna collega il piano terra al primo-sottotetto dove un'ampio disimpegno divide le due camere da letto, il bagno ed un locale ripostiglio ampio. Dalle camere è possibile

accedere ad un balcone ed ad un ampio terrazzo coperto.

Le travi in legno sono a vista di color noce.

Gli impianti e tutte le finiture, pavimenti e rivestimenti si trovano in ottimo stato conservativo e di buona fattura.

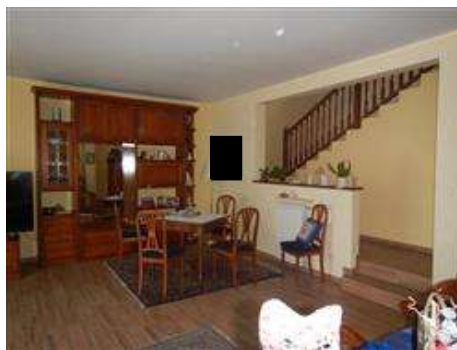
Gli infissi sono in legno con doppio vetro.

L'appartamento più piccolo è un monolocale con bagno al piano terra / rialzato.

I tre box sono a piano seminterrato, coperti con struttura e muri in calcestruzzo armato, il pavimento è in cemento e sono dotati di illuminazione.



*ingresso pedonale su via Madonna dell'Albero*



*vista del soggiorno*



*vista del bagno*



*vista cucina*



vista terrazzo scoperto piano terra/rialzato



vista sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



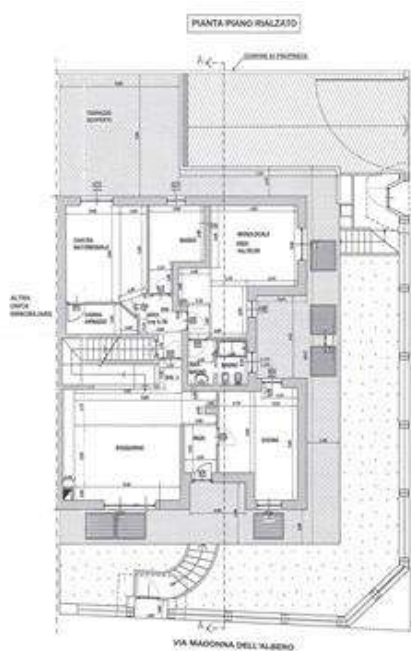
Certificazione APE N. 12079-000148/15 registrata in data 29/09/2015

CONSISTENZA:

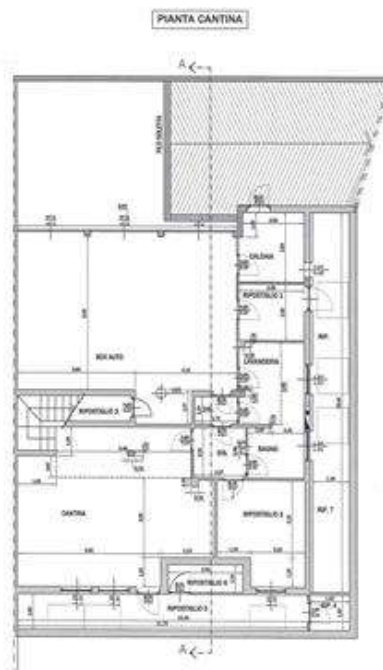
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

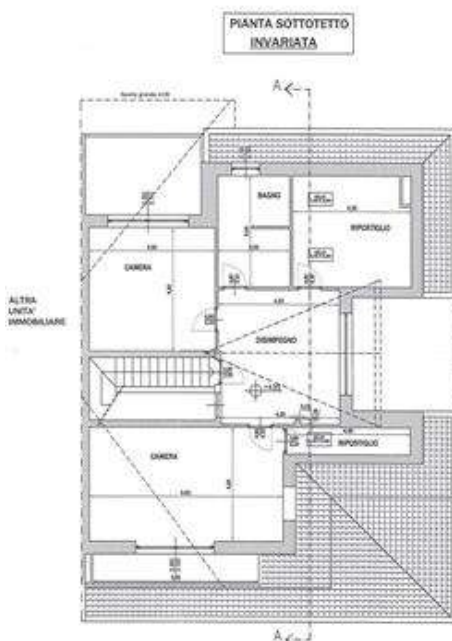
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA/ RIALZATO	166,00	x	100 %	=	166,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	133,00	x	100 %	=	133,00
PIANO CANTINA	170,00	x	60 %	=	102,00
BALCONE P1	5,90	x	25 %	=	1,48
TERRAZZO P1	12,13	x	35 %	=	4,25
TERRAZZO COPERTO PT	34,10	x	35 %	=	11,94
POSTO AUTO SUB 5	19,00	x	60 %	=	11,40
POSTO AUTO SUB 3	20,00	x	60 %	=	12,00
POSTO AUTO SUB 4	20,00	x	60 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>580,13</b>				<b>454,06</b>



*pianta piano rialzato*



*pianta piano interrato*



*pianta piano sottotetto*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: VILLE E VILLINI VALORE MASSIMO - ABITAZIONI CIVILI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.253,00 pari a 1.253,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: CCIA - LISTINO PREZZI IMMOBILI 2022

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE/RISTRUTTURATE - VALORE MINIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è ottenuta applicando alle superfici lorde i coefficienti di destinazione tratti dai manuali di stima più autorevoli. Per i posti auto in autorimessa collettiva collegati all'abitazione come quelli in questione è stato applicato il coefficiente del 60%. Trattandosi di un immobile in buono stato di recente costruzione, è stato rilevato il prezzo/mq da due listini dei prezzi vigenti alla data attuale. Il prezzo applicato per la presente stima è il risultato della media dei due valori rilevati:  $(1.253,00+1.500,00):2 =$

1.376,50 euro /mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto del totale superficie commerciale per il prezzo sopra calcolato.

Benchè la quota pignorata sia pari al 50%, la vendita avrà per oggetto la piena proprietà dell'immobile trattandosi di bene non facilmente divisibile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	454,06	x	1.376,50	=	<b>625.013,59</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 625.013,59</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 625.013,59</b>
---	---------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	454,06	0,00	625.013,59	625.013,59
				<b>625.013,59 €</b>	<b>625.013,59 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 62.501,36**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 557.512,23**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 55.751,22**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 501.761,01**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 501.761,01**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato  
Finesia Rizzo